

LOMMA STRANDSTAD

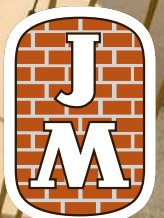


# Flaggspelet

## Ägarlägenheter

BOSTADSAKTA

KOMMUN LOMMA	LÄGE <b>HAVSNÄRA</b>	I Flaggspelet erbjuder vi en unik möjlighet att förvärva en ägarlägenhet med äganderätt på attraktivt läge i populära Lomma Strandstad. Kvarteret Flaggspelet kommer att ligga granne med kvarteren Flottiljen och Rigen.	ANTAL RUM 2-3	BOSTÄDER <b>20</b>
OMRÅDE LOMMA STRANDSTAD	TILLTRÄDE, PRELIMINÄRT JANUARI-APRIL 2025		BOAREA <b>40-66 KVM</b>	BOENDEFORM ÄGARLÄGENHET



3D. Ändringar kan förekomma.

# Innehåll

Om Flaggspelet .....	4
Situationsplan .....	5
Våningsplan .....	6
Lägenhetsförteckning .....	10
Planlösningar.....	11
Fasader .....	23
JM Original .....	24
Rumsbeskrivning .....	26
Teknisk beskrivning .....	28
Inredningsval .....	29
Försäljning och ekonomi .....	30
Ägarlägenheter .....	32
Upplåtelseform.....	33
JM och hållbarhet .....	34
Så köper du bostad av JM .....	36
Symbolförklaring.....	37
Ordlista .....	38



Denna PDF är klickbar. Det innebär att den innehåller **orange** länkar som gör det lätt för dig att navigera i dokumentet. Du kan även klicka på HEM-knappen på varje sida för att komma tillbaka till innehållsförteckningen.

## Flaggspelet – Ägarlägenheter

Utgivningsdatum	Oktober 2023
Tillträde	Preliminärt januari–april 2025
Byggherre	JM AB
Totalentreprenör	JM AB
Arkitekt	Här!
Information	JM AB, 169 82 Stockholm
Internet	<a href="https://jm.se">jm.se</a>
E-post	<a href="mailto:kundtjanst.bostad@jm.se">kundtjanst.bostad@jm.se</a>
Försäljning	Mäklarfirman Hettinger AB
Dan Eliasson	0708-18 12 00, <a href="mailto:dan@hettinger.se">dan@hettinger.se</a>
Anna Eriksson	0732-39 99 00, <a href="mailto:anna@hettinger.se">anna@hettinger.se</a>
Rebecca Bernspång	0706-58 35 00, <a href="mailto:rebecca@hettinger.se">rebecca@hettinger.se</a>

*Bostadsfakta framtagen av JM AB på uppdrag av Brf Flaggspelet.*

**Konceptidé:** Dan Eliasson, Hettinger AB  
**Design & Produktion:** Ranelid reklambyrå  
**Visualiseringsbilder:** Carbonwhite  
**Foto:** JM arkiv  
**Tryck:** Ljungbergs tryckeri  
**Produktionsår:** 2023

*JM AB reserverar sig för eventuella ändringar och tryckfel i hela trycksaken. Fotografier och illustrationer är idébilder som kan avvika från verkligheten.*





Ägarlägenheter med loft får en takhöjd på 3,7 meter i kök och vardagsrum samt ingång från entréplan.



Flaggspelet Ägarlägenheter

I Flaggspelet ingår även 4 kedjehus

Det här kedjehuset ingår i nästa etapp Landgången

# Om Flaggspelet

I Flaggspelet erbjuder vi en unik möjlighet att förvärva en ägarlägenhet på attraktivt läge i populära Lomma Strandstad. Vi planerar 20 bostäder i form av lägenheter om 2–3 rum och kök. De flesta får härlig uteplats eller takterrass.

Det blir välutrustade och bekväma lägenheter som passar det mindre hushållet eller som uthyrningsobjekt. En ägarlägenhet är som ett ”radhus på höjden” där du köper din fastighet och blir lagfaren ägare. Du äger en lägenhet på första parkett vid Öresund, nära en vacker sandstrand, restauranger och småbåtshamn.

Från Lomma station avgår det flera tåg i timmen som snabbt tar dig till både Malmö, Lund, Helsingborg eller Köpenhamn.

I Flaggspelet ingår även fyra kedjehus med äganderätt. Vi bygger totalt fem kedjehus varav det femte byggs i kommande etapp Landgången. De finns presenterade i en egen bostadsfakta.

Läs mer på [jm.se](http://jm.se)



## Situationsplan Flaggspelet Ägarlägenheter



1

### SAMLA, SORTERA, ÅTERVINN

Vi gör det enkelt för dig att vara miljövän och sortera ditt mat- och restavfall. In mot gården ligger ett miljörum med sorteringskärl.

2

### UTRYMNINGSTRAPPA

Trappor finns på byggnadens båda gavlar.

3

### CYKELPARKERING

På gården kan du lätt parkera din cykel och önskar du ställa den inomhus gör du det i gårdshuset. Både torrt och säkert.

4

### LÄGENHETSFÖRRÅD

Ditt förråd finns i gårdshuset och här finns även rullstolsförvaring.

5

### PARKERING

14 parkeringsplatser, varav en PRH samt en gästparkering.

6

### GEMENSAM KVARTERSGÅRD I KOMMANDE ETAPP

Vi planerar för en välkomnande och grön kvartersgård. Här gör vi plats för umgänge, växtlighet, lek och odling.

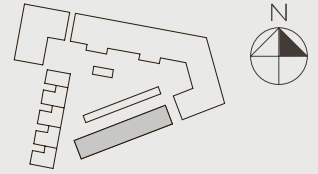
7

### KOLLERGÅNGSTORGET

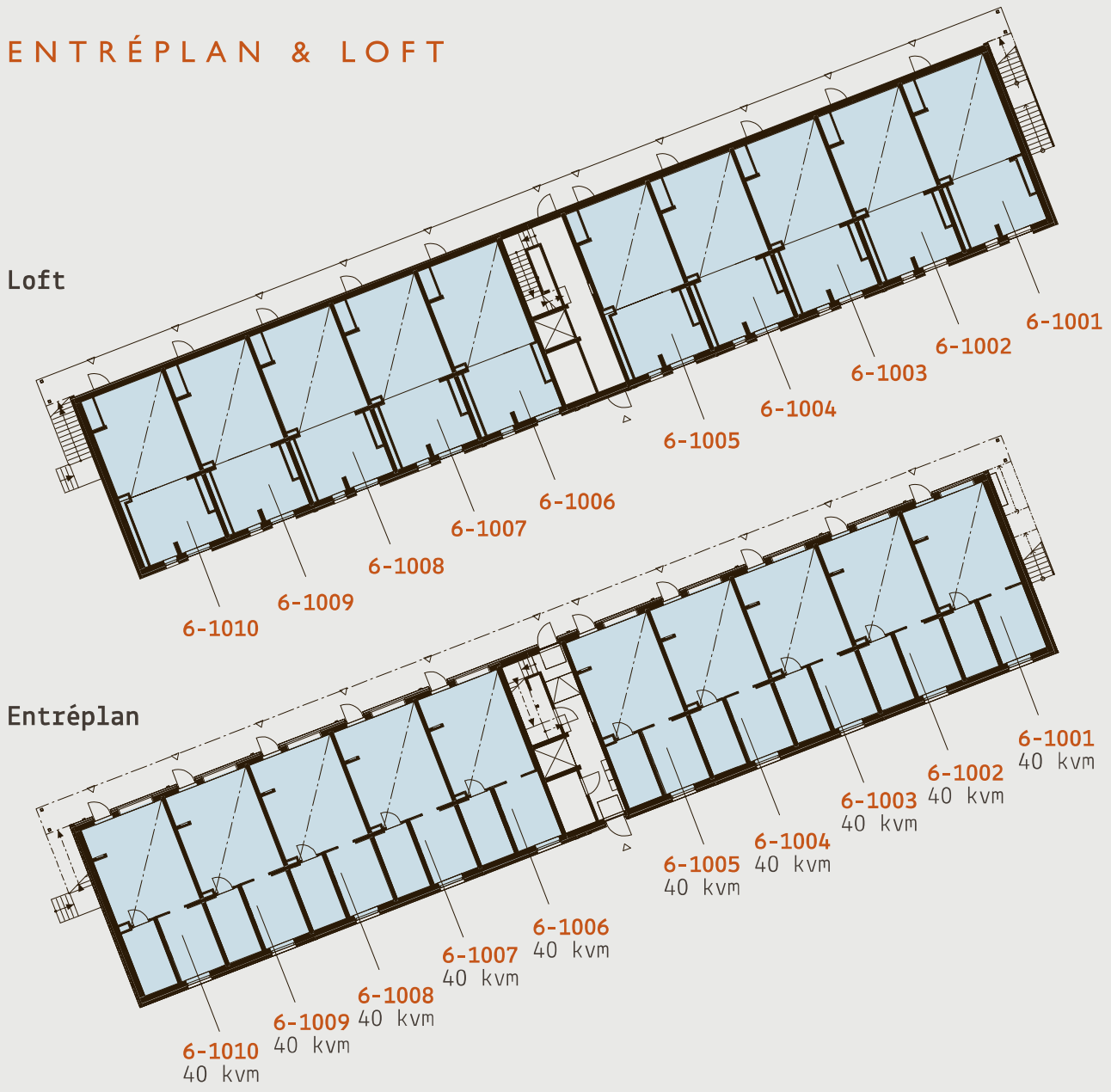
Väster om kvarteret ligger Kollergångstorget. Torget bjuder på skuggande träd, gröna planteringar, sitttytor och vattenspeglar.



# Våningsplan



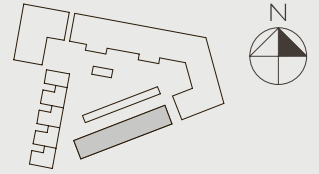
## ENTRÉPLAN & LOFT



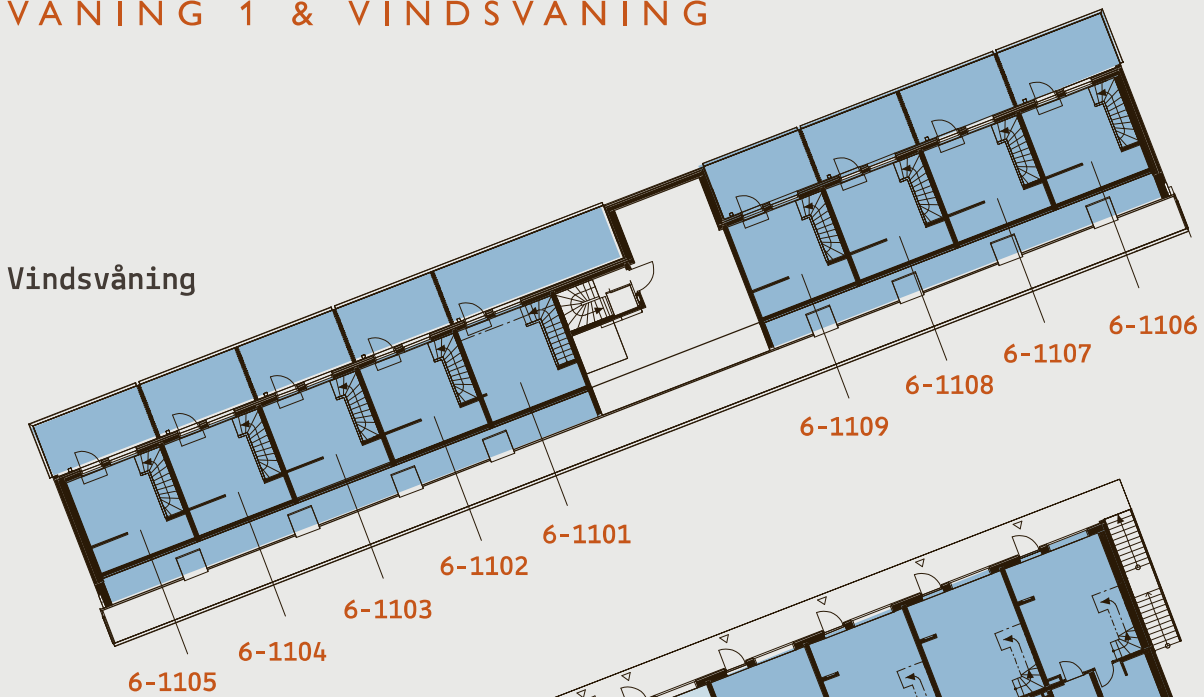
2 rok 3 rok



# Våningsplan



## VÅNING 1 & VINDSVÅNING





Kök och vardagsrum i öppen planlösning och trappa upp till vindsvåningen.





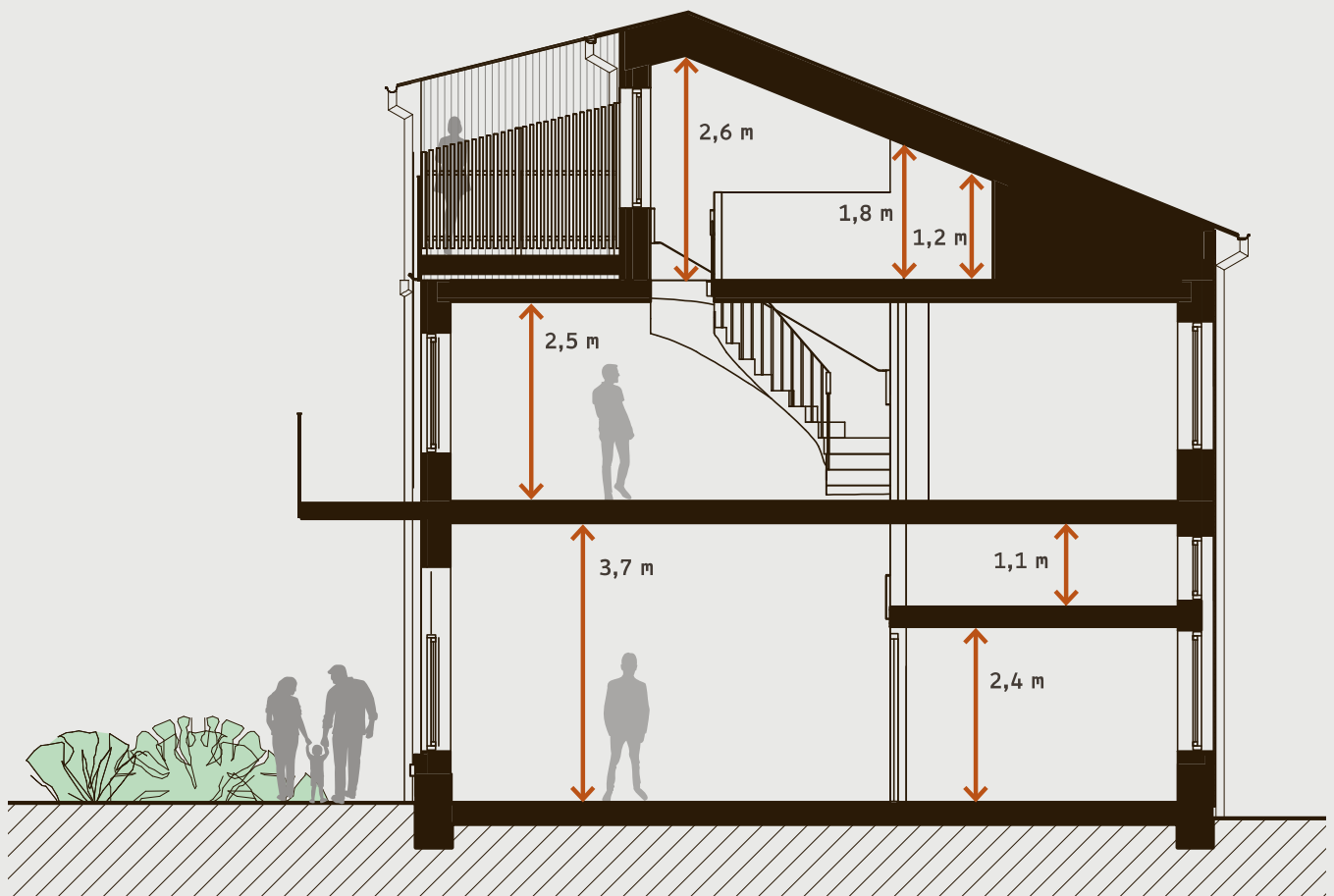




# Lägenhetsförteckning

LÄGENHETSNUMMER	VÅNING	ROK	BOYTA	SID
6-1001	Entréplan/Loft	2	40+14	11
6-1002, 6-1003, 6-1004, 6-1005, 6-1006, 6-1007, 6-1008, 6-1009	Entréplan/Loft	2	40+13	12
6-1006	Entréplan/Loft	2	40+13	13
6-1010	Entréplan/Loft	2	40+14	14
6-1110	Våning 1	2	40	15
6-1102, 6-1103, 6-1104, 6-1107, 6-1108, 6-1109	Våning 1/Vindsvåning	3	54	16
6-1105	Våning 1/Vindsvåning	3	54	17
6-1106	Våning 1/Vindsvåning	3	54	18
6-1101	Våning 1/Vindsvåning	3	66	19

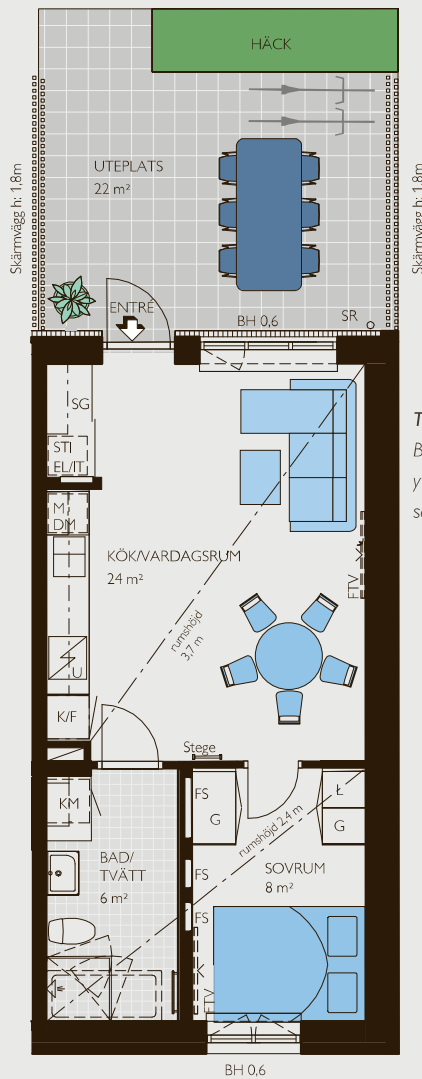
## SEKTIONSRITNING





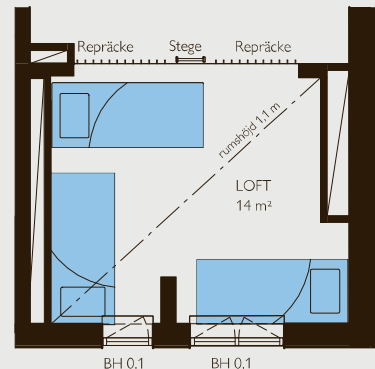
# 2 rok & loft, 40+14 kvm

- Social, inbjudande och öppen planlösning
- Generös uteplats mot kvartersgården
- Sovloft
- Sovrum med bra förvaring
- Badrum med kombimaskin och plats för badkar (Inredningsval)



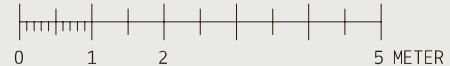
EXTRA TAKHÖJD  
**3,7 m**  
OCH LOFT

*Tips!*  
Bäddsoffa för ytterligare två sängplatser

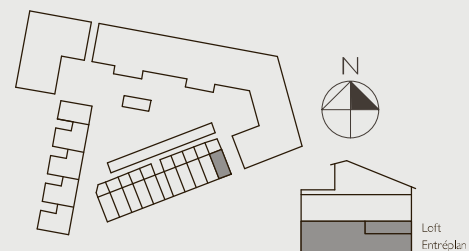


Loft

SKALA 1:100



Entréplan

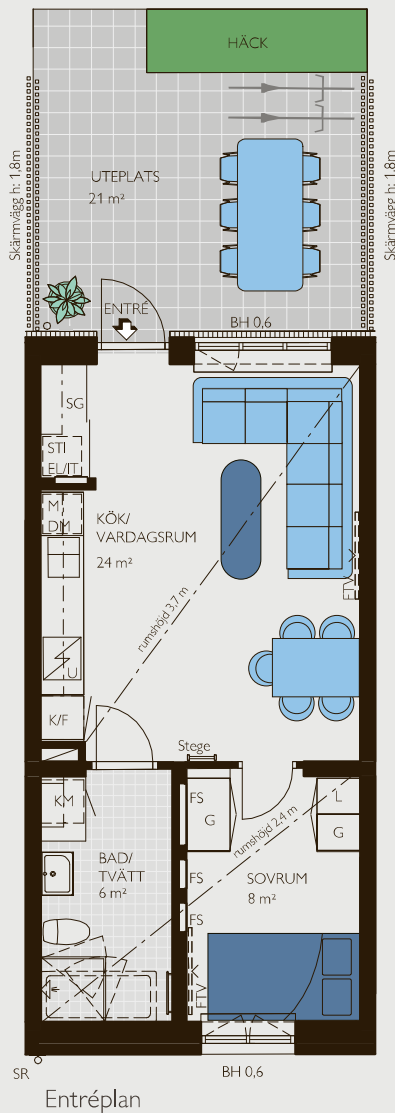


FLAGGSPELET ÄGARLÄGENHET  
Lgh 6-1001 (Entréplan/Loft)

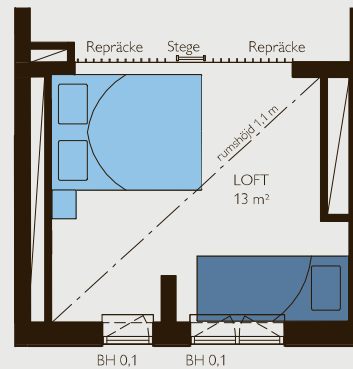


# 2 rok & loft, 40+13 kvm

- Social, inbjudande och öppen planlösning
- Generös uteplats mot kvartersgården
- Sovloft
- Sovrum med bra förvaring
- Badrum med kombimaskin och plats för badkar (Inredningsval)

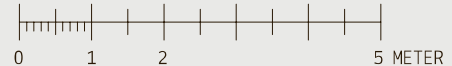


EXTRA TAKHÖJD  
**3,7 m**  
OCH LOFT



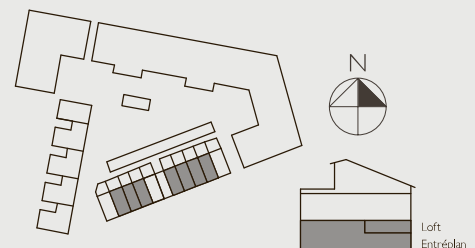
Loft

SKALA 1:100



## FLAGGSPELET ÄGARLÄGENHET

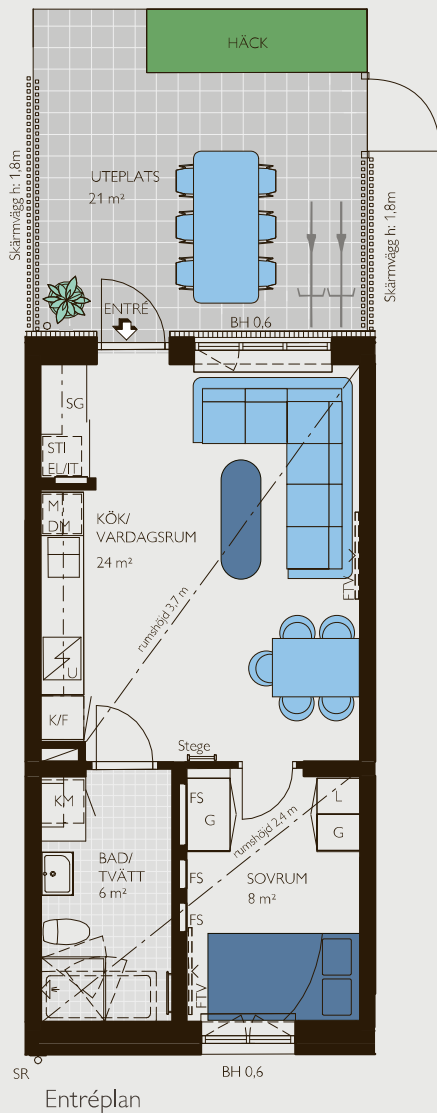
- Lgh 6-1002 (Entréplan/Loft)
- Lgh 6-1003 (Entréplan/Loft)
- Lgh 6-1004 (Entréplan/Loft)
- Lgh 6-1005 (Entréplan/Loft)
- Lgh 6-1007 (Entréplan/Loft)
- Lgh 6-1008 (Entréplan/Loft)
- Lgh 6-1009 (Entréplan/Loft)



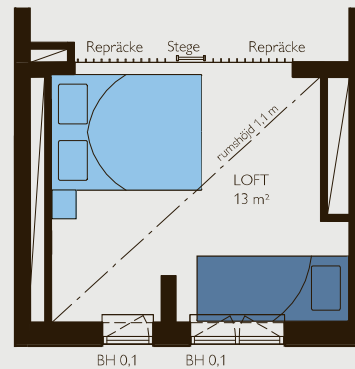


# 2 rok & loft, 40+13 kvm

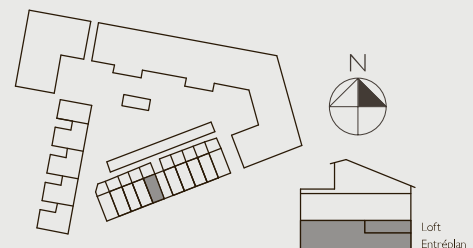
- Social, inbjudande och öppen planlösning
- Generös uteplats mot kvartersgården
- Sovloft
- Sovrum med bra förvaring
- Badrum med kombimaskin och plats för badkar (Inredningsval)



EXTRA TAKHÖJD  
**3,7 m**  
OCH LOFT



Loft

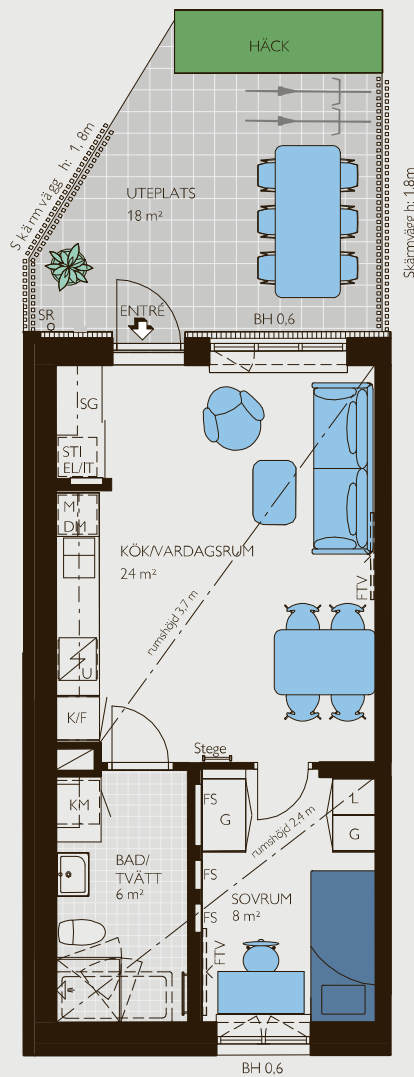


FLAGGSPELET ÄGARLÄGENHET  
Lgh 6-1006 (Entréplan/Loft)



# 2 rok & loft, 40+14 kvm

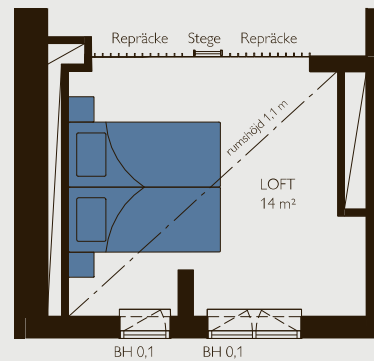
- Social, inbjudande och öppen planlösning
- Generös uteplats mot kvartersgården
  - Sovloft
  - Sovrum med bra förvaring
- Badrum med kombimaskin och plats för badkar (Inredningsval)



Entréplan

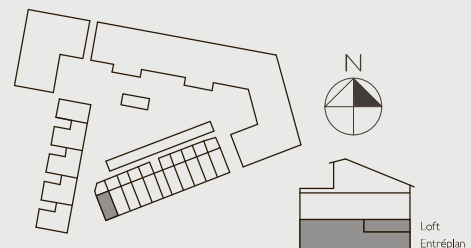


EXTRA TAKHÖJD  
**3,7 m**  
OCH LOFT



Loft

SKALA 1:100

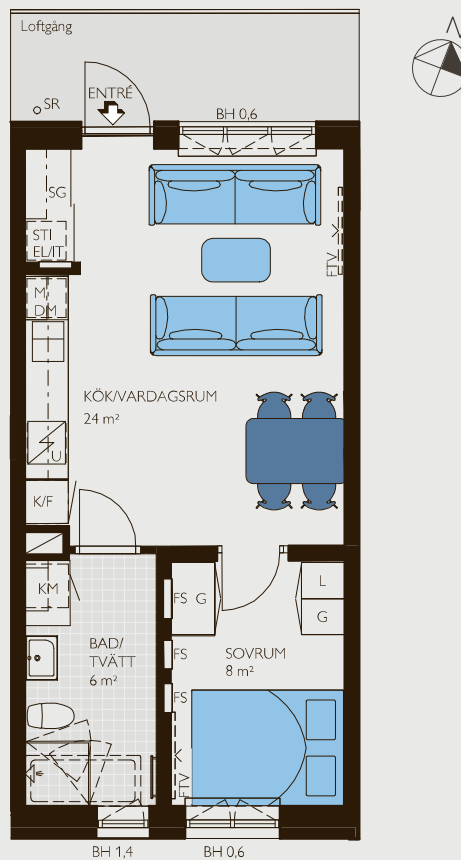


FLAGGSPELET ÄGARLÄGENHET  
Lgh 6-1010 (Entréplan/Loft)

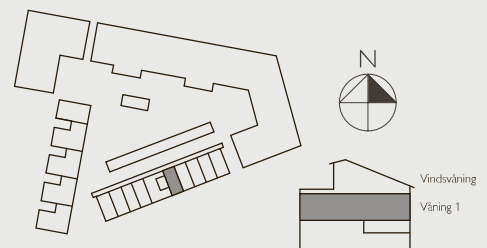


# 2 rok, 40 kvm

- Rymlig tvåa med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum
- Badrum med kombimaskin och plats för badkar (Inredningsval)
  - Sovrum med bra förvaring
  - Badrum med kombimaskin



Våning 1  
Rumshöjd 2,5 m

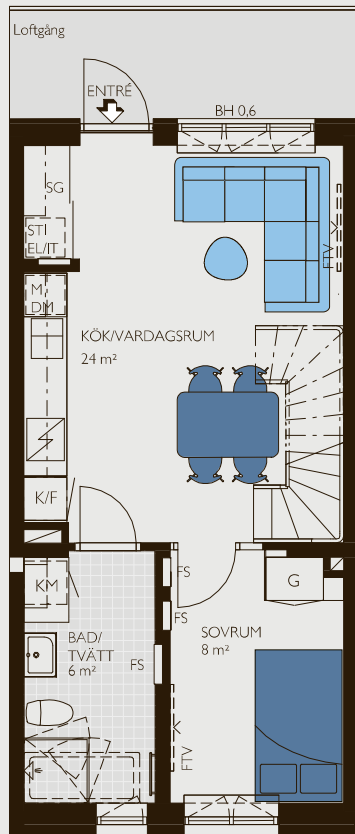


FLAGGSPELET ÄGARLÄGENHET  
Lgh 6-1110 (Våning 1)

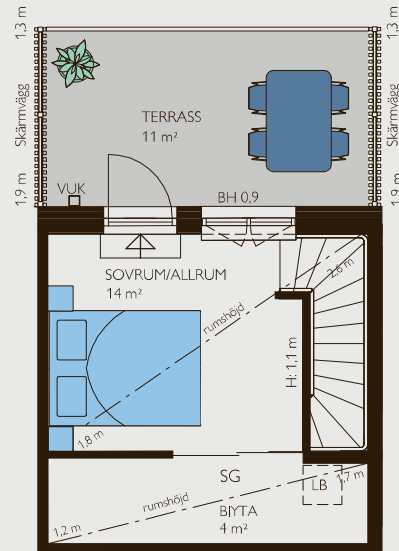


# 3 rok, 54 kvm

- Välplanerad trea med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum
  - Vindsvåning med takterrass in mot kvartersgården
- Badrum med kombimaskin och plats för badkar (Inredningsval)
  - Två sovrum
- Badrum med kombimaskin

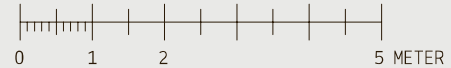


Våning 1  
Rumshöjd 2,5 m



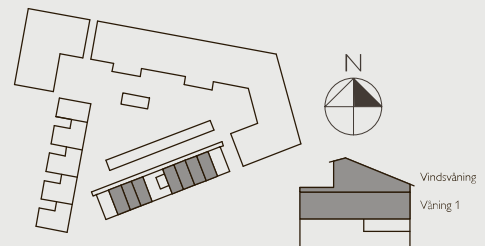
Vindsvåning

SKALA 1:100



## FLAGGSPELET ÄGARLÄGENHET

- Lgh 6-1102 (Våning 1/Vindsvåning)
- Lgh 6-1103 (Våning 1/Vindsvåning)
- Lgh 6-1104 (Våning 1/Vindsvåning)
- Lgh 6-1107 (Våning 1/Vindsvåning)
- Lgh 6-1108 (Våning 1/Vindsvåning)
- Lgh 6-1109 (Våning 1/Vindsvåning)

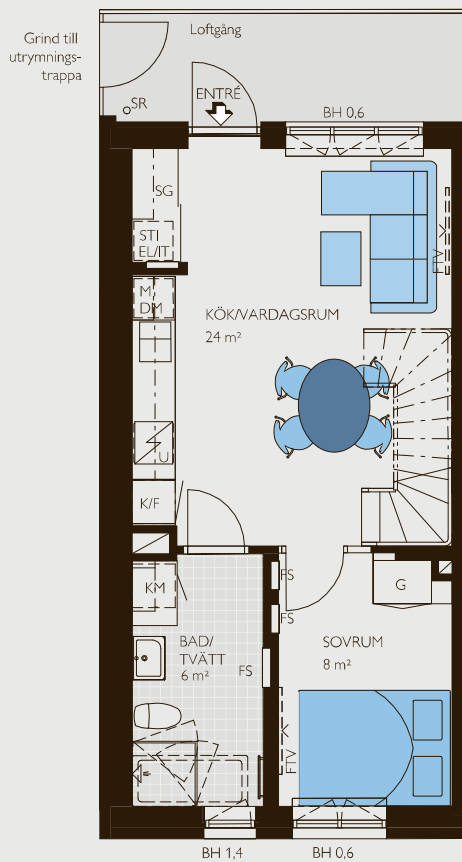




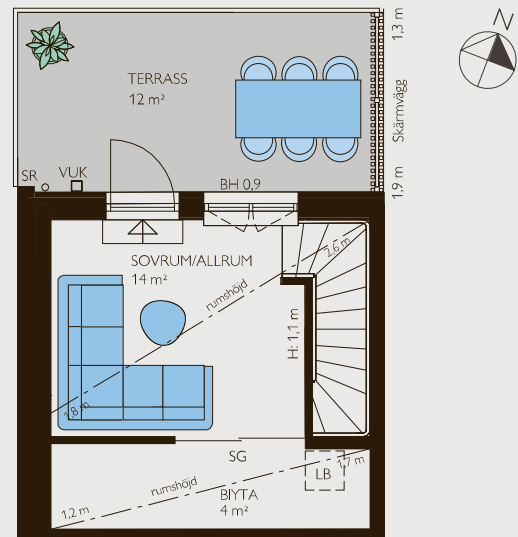


# 3 rok, 54 kvm

- Välplanerad trea med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum
  - Vindsvåning med takterrass in mot kvartersgården
- Badrum med kombimaskin och plats för badkar (Inredningsval)
  - Två sovrum
- Badrum med kombimaskin

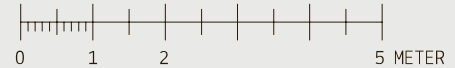


Våning 1  
Rumshöjd 2,5 m

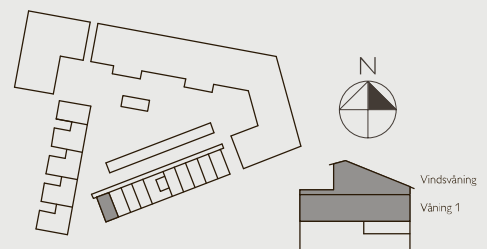


Vindsvåning

SKALA 1:100



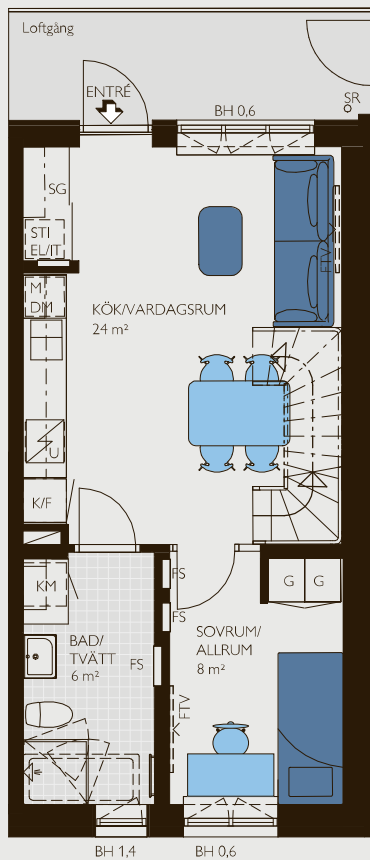
FLAGGSPELET ÄGARLÄGENHET  
Lgh 6-1105 (Våning 1/Vindsvåning)



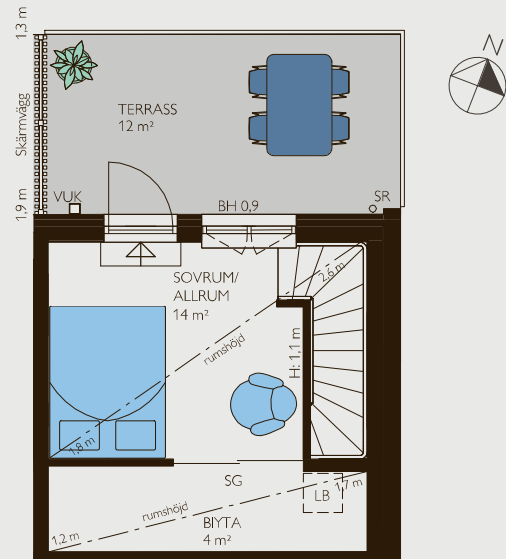


# 3 rok, 54 kvm

- Välplanerad trea med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum
  - Vindsvåning med takterrass in mot kvartersgården
- Badrum med kombimaskin och plats för badkar (Inredningsval)
  - Två sovrum
- Badrum med kombimaskin

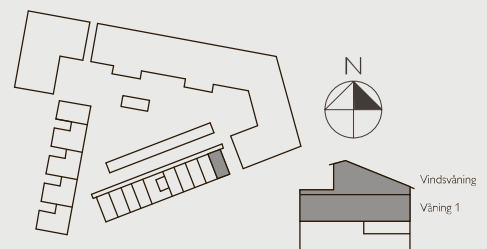
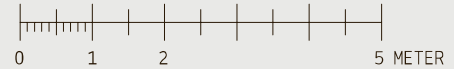


Våning 1  
Rumshöjd 2,5 m



Vindsvåning

SKALA 1:100

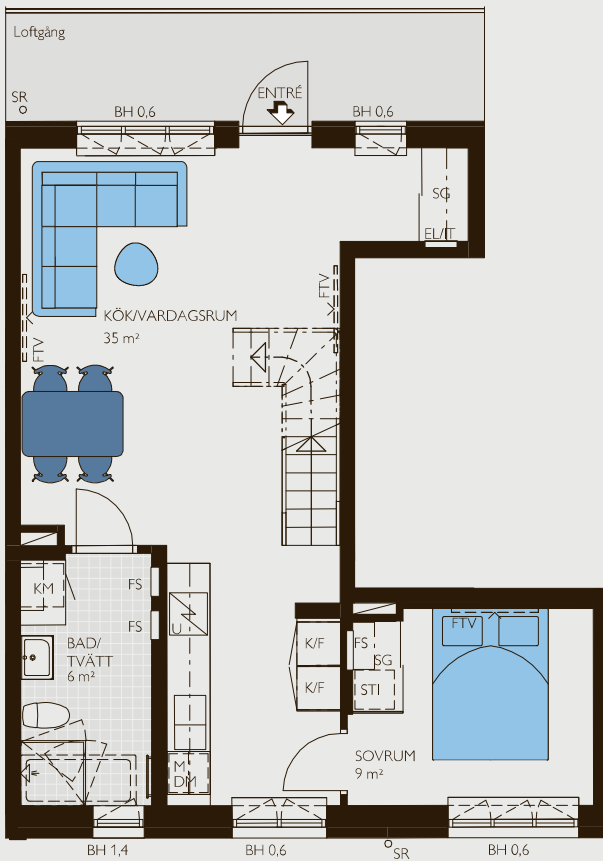


FLAGGSPELET ÄGARLÄGENHET  
Lgh 6-1106 (Våning 1/Vindsvåning)

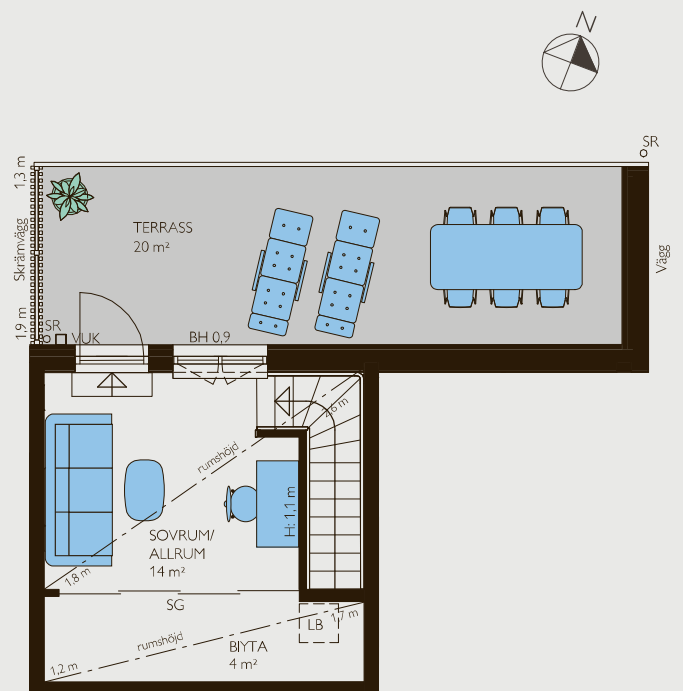


# 3 rok, 66 kvm

- Attraktiv trea med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum
- Vindsvåning med extra generös takterrass in mot kvartersgården
- Badrum med kombimaskin och plats för badkar (Inredningsval)
  - Två sovrum
  - Badrum med kombimaskin



Våning 1  
Rumshöjd 2,5 m

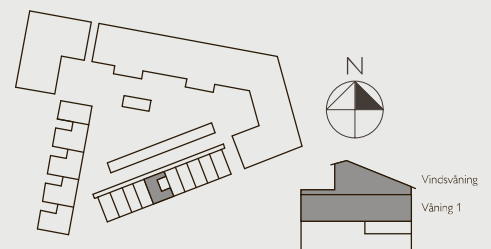


Vindsvåning

SKALA 1:100



**FLAGGSPELET ÄGARLÄGENHET**  
Lgh 6-1101 (Våning 1/Vindsvåning)







Vindsvåning med privat takterrass in mot kvartersgården.

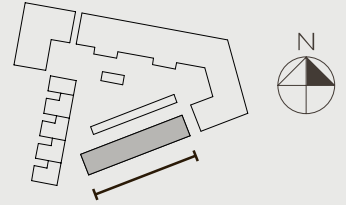
3D. Ändringar kan förekomma.







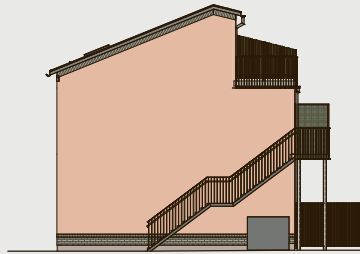
# Fasader



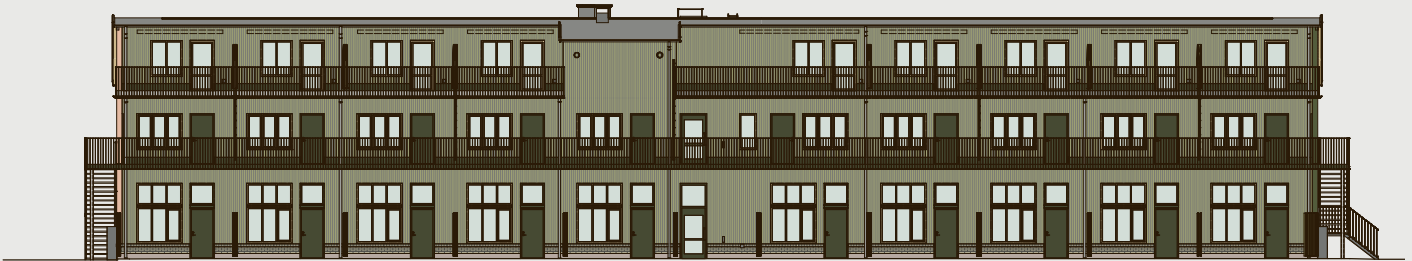
FASAD MOT SYDOST



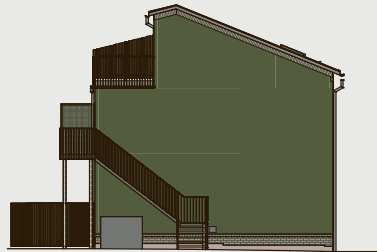
FASAD MOT NORDOST



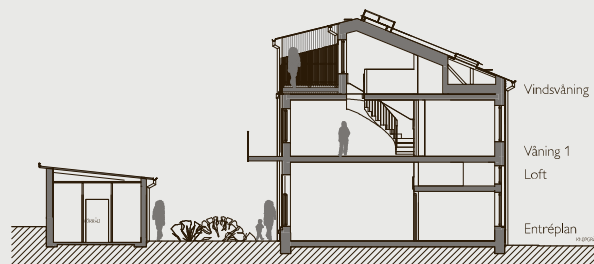
FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT SYDVÄST



SEKTIONS RITNING





KÖK – Modernt, funktionellt kök utrustat med bekvämligheter som induktionshäll, inbyggadsugn och helintegrerad diskmaskin.

# JM Original

Välkommen in i din nya bostad. Ett hem med noga genomtänkt inredning, fina materialval, smarta lösningar och självklart snygg design. JM Original står för en helhet där alla detaljer stämmer fint

ihop och skapar en röd tråd i ditt hem. Som ett alternativ till JM Original kan du välja någon av de färdiga designlinjerna *Natur* och *Urban*. Om du vill kan du lägga till något från JM:s övriga sortiment.





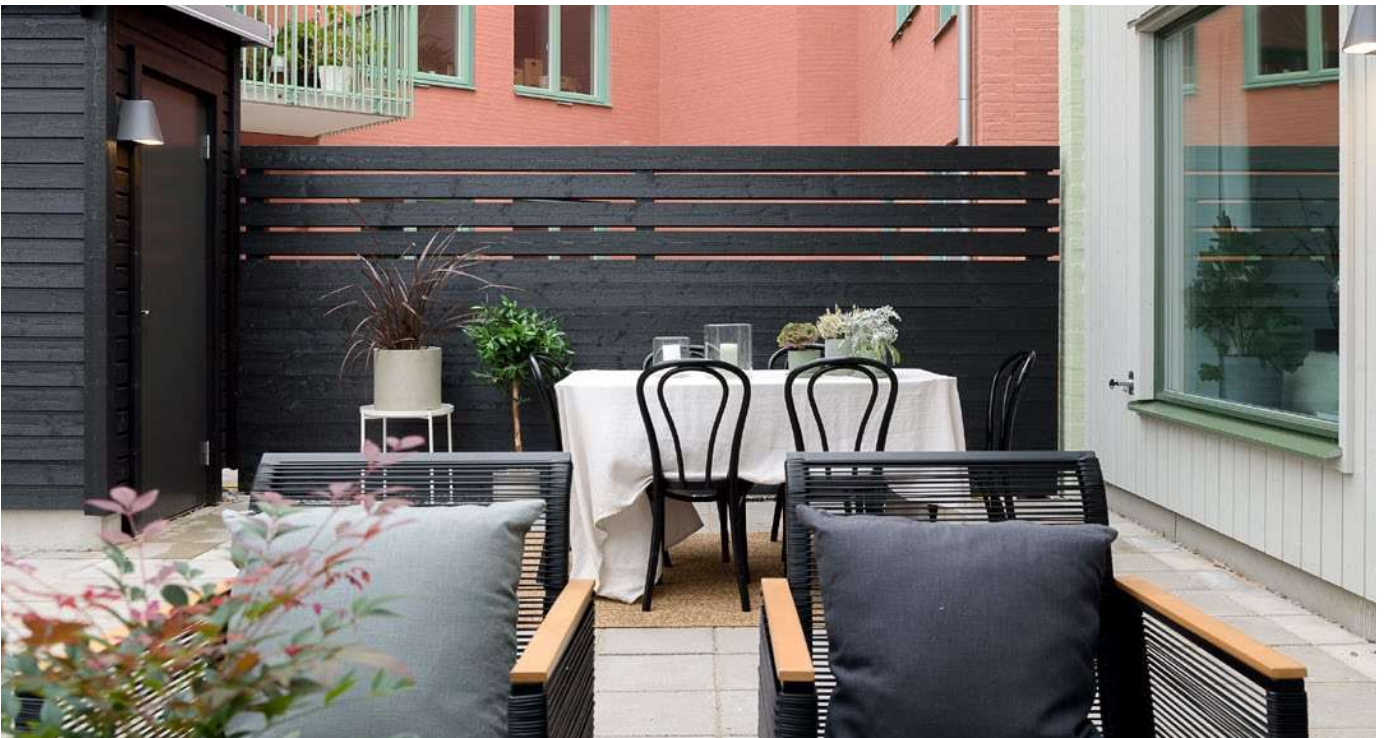
BADRUM – Helkaklat badrum som är lätt att hålla fräscht.



PARKETT – Vacker, mattlackad ekparkett på golven.



FÖRVARING – Lätt att hålla ordning och reda med smart förvaring.



UTEPLATS – Perfekt plats att luncha, bjuda in middagsgäster eller bara ta en paus ute.



# Rumsbeskrivning

## GENERELLT

<b>Entrédörr</b>	Säkerhetsdörr
<b>Innerdörrar</b>	Slät, vit NCS S 0500-N
<b>Fönsterbänkar</b>	Grå kalksten
<b>Lås fönsterdörr / fönster</b>	Fönster och fönsterdörrar i markplan förses med lås
<b>Rumshöjd</b>	Varierad, se planlösning

## HALL

<b>Golv</b>	Ekparkett 3-stav, mattlackad*
<b>Sockel</b>	Vit NCS S 0500-N
<b>Väggar</b>	Målade, vita NCS S 0500-N
<b>Tak</b>	Målade
<b>Övrigt</b>	Hallinredning enligt bofaktablad

## VARDAGSRUM

<b>Golv</b>	Ekparkett 3-stav, mattlackad*
<b>Sockel</b>	Vit NCS S 0500-N
<b>Väggar</b>	Målade, vita NCS S 0500-N
<b>Tak</b>	Målade

## KÖK

<b>Golv</b>	Ekparkett 3-stav, mattlackad*
<b>Sockel</b>	Vit NCS S 0500-N
<b>Väggar</b>	Målade, vita NCS S 0500-N
<b>Tak</b>	Målade
<b>Vitvaror</b>	Rostfritt från Electrolux: induktionshäll, ugn, mikro, kyl/frys samt helintegrerad diskmaskin
<b>Bänkskiva</b>	Laminatbänkskiva med underlimmad ho utan avställningsyta, vit ljusramplis
<b>Stänkskydd</b>	Laminat som bakkantlist
<b>Övrigt</b>	Vita snickerier från Vedum.

## SOVRUM

<b>Golv</b>	Ekparkett 3-stav, mattlackad*
<b>Sockel</b>	Vit NCS S 0500-N
<b>Väggar</b>	Målade, vita NCS S 0500-N
<b>Tak</b>	Målade
<b>Övrigt</b>	Garderober och skjutdörrsgarderober enligt ritning



# Rumsbeskrivning

## BAD / TVÄTT

<b>Golv</b>	Klinker, Centro, grå, 148 x 148 mm
<b>Väggar</b>	Kakel, Centro, vit matt, 250x400 mm, liggande sättnig
<b>Tak</b>	Målade
<b>Vitvaror</b>	Kombimaskin från Electrolux
<b>Övrigt</b>	Duschhörna, spegel med belysning, tvättställ med kommod, vit bänkskiva och väggsåp från Vedum ovan kombimaskin. Torkställning John.

## PRODUKTFÖRÄNDRINGAR

Då våra projekt löper över lång tid kan det förekomma produktförändringar. Dessa beror på att produkter uppdateras och byts ut hos våra leverantörer.

Vi reserverar oss för produktförändringar samt förändringar i sortimentet. Byte till annan produkt med likvärdig kvalitet och funktion kan komma att ske utan avisering. Förändringar i sortimentet kan innebära att produkter tas ur sortimentet och att nya tillkommer under tiden du gör dina val.



# Teknisk beskrivning

<b>Grundläggning</b>	Platta på mark
<b>Stomme</b>	Bärande väggar av betong och stålpelare.
<b>Balkonger/terrasser</b>	Prefabricerade betongelement
<b>Loftgång och terrassfronter</b>	Aluminiumräcke
<b>Skärmvägg på uteplatser</b>	Trä
<b>Ytterväggar</b>	Utfackningsvägg
<b>Ytskikt yttervägg</b>	Slammat tegel. Träpanel mot innergård.
<b>Mellanbjälklag</b>	Betong
<b>Yttertak</b>	Papp
<b>Lägenhetsskiljande väggar</b>	Betong eller ljudisolerade träregelväggar
<b>Lättväggar</b>	Gips på regelstomme
<b>Fönster</b>	Träfönster med aluminiumbekläd utsida
<b>Entrépartier</b>	Aluminium
<b>Värme, vatten och sanitet</b>	Vattenburet radiatorsystem. Komfortvärme badrum entréplan. Individuell mätning av varm- och kallvattenförbrukning. Fjärrvärme.
<b>El</b>	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare Individuellt elabonnemang
<b>Ventilation</b>	FTX-system
<b>TV, telefon och dator</b>	Eget abonnemang
<b>Gemensam uteplats</b>	På gård i kommande etapp
<b>Förråd</b>	Lägenhetsförråd i frostfri komplementbyggnad
<b>Cykelförråd</b>	Plats för cyklar finns på gården och i komplementbyggnad
<b>Soprum</b>	Källsorteringsrum i komplementbyggnad
<b>Postboxar</b>	Postboxar i trapphusets entréer.



# Inredningsval

SKRÄDDARSY DIN NYA BOSTAD

## JM ORIGINAL

För din nya bostad finns en färdig originalinredning framtagen som ingår i priset för din nya bostad. JM reserverar sig för leveranshinder samt byte av modell och beteckning på maskiner, material och varor. Byte till annan maskin, material eller vara med likvärdig eller förbättrad kvalitet och funktion kan komma att ske utan föregående avisering.

## INTELLIGENTA HEM

Intelligenta hem finns tillgängligt som tillval i alla nya bostäder på JM. Tillvalen inkluderar smart teknik för att öka din trygghet och bekvämlighet så som uppkopplade brandvarnare, digital spisavstängning, smart dimbar takbelysning, scenarioknappar som med ett knapptryck kan släcka hela bostaden och minska elanvändningen, och mycket mer. Alla smarta funktioner kan även styras direkt från din mobiltelefon.

## INRED DIN BOSTAD DIGITALT

På [jm.se/flaggspelet](https://jm.se/flaggspelet) hittar du en länk till projektets digitala inredningsväljare. Här ser du originalinredningen och du kan prova att göra olika inredningsval. Då detta är en demoversion bygger valen på en exempelbostad.

Innan det är dags för dig att göra dina inredningsval kommer du att få inloggningsuppgifter till Inredningsväljaren. I inloggat läge kommer du kunna se de val som är möjliga i just din nya bostad samt vad inredningsvalen kommer att kosta.

## PRISER

I bostadens pris ingår originalutförande. Samtliga priser i Inredningsväljaren är inklusive moms. Priserna är mellan skillnaden från JM Original och gäller som tillägg, alternativt utbyte från originalutförandet. I priset ingår även montering om inte annat anges. Möjliga bygg- och eländringar finns presenterade Inredningsväljaren.

## BESTÄLLNING OCH SISTA BESTÄLLNINGSDAG

Det är mycket viktigt att du går igenom att allting stämmer. Beställningen är bindande och kan inte ändras i efterhand. När du är klar med dina val i Inredningsväljaren slutför du dem och signerar din beställning med bank-ID.

Många produkter har lång leveranstid. Det är inte möjligt att göra beställningar efter sista beställningsdagens utgång. Är beställningen inte gjord före sista beställningsdagens utgång, inreds bostaden enligt JM Original.

## BETALNINGSVILLKOR

Betalningen för inredningsval erläggs mot faktura senast på tillträdesdagen.



# Försäljning och ekonomi

## BOKNINGSAVTAL

Inom en vecka från att bokningsavtal har tecknats, ska en bokningsavgift om 20 000 kr erläggas. Vid digitalt bokningsavtal erläggs bokningsavgiften vid bokningstillfället. I samband med detta erbjuds en boendekostnadskalkyl. Om blivande köpare väljer att inte teckna ett bindande köpe- och entreprenadkontrakt återbetalas bokningsavgiften reducerad med en administrationsavgift på 7 000 kr och JM äger rätt att anvisa bostaden till annan köpare.

## KONTRAKTSSKRIVNING

Nästa steg är att köpe- och entreprenadkontrakt tecknas mellan köparen och JM AB.

I samband med kontraktstecknandet erläggs en dellikvid om 100 000 kr. Dellikviden avräknas med eventuellt tidigare erlagd bokningsavgift. Nästa dellikvid om 10 % av priset erläggs ca 4 månader innan tillträdet. Denna dellikvid avräknas med eventuellt tidigare erlagd bokningsavgift och tidigare erlagd dellikvid.

Vid köp genom juridisk person erläggs en dellikvid om 10 % av priset vid tecknande av köpe- och entreprenadkontrakt. Dellikviden avräknas med eventuellt tidigare erlagd bokningsavgift.

Inför kontraktsskrivning tas en kreditupplysning och det kontrolleras att boendekostnadskalkylen fortfarande är aktuell.

För att uppfylla fastighetsmäklarens skyldigheter i enlighet med lagen om åtgärder mot penningtvätt kommer fastighetsmäklaren i samband med undertecknande av köpe- och entreprenadkontrakt utföra identitetskontroll genom att ta en kopia av uppvisad godtagen legitimationshandling samt förvara kopian i fem år.

## SLUTBETALNING

Senast på tillträdesdagen ska den resterande delen av priset vara betald, den s.k. slutlikviden. Vid den här tidpunkten ska även eventuella inredningsval vara betalda. Kvitto på fullgjord betalning ska uppvisas i samband med utlämning av nycklarna till bostaden.

## TILLTRÄDE

Tillträde beräknas preliminärt ske under januari till april 2024. Definitivt tillträdesdatum meddelas senast fyra månader före tillträdet.

## BESIKTNINGAR OCH GARANTIER

Som ett led i JM AB kvalitetskontroll kommer slutbesiktning av bostaden att genomföras innan tillträdesdagen. Besiktningen utförs av en utomstående besiktningsman som kontrollerar de utförda arbetena. Köparen bjuds in att närvara för att kunna framföra eventuella synpunkter.

JM AB lämnar garanti för entreprenadarbetena i bostaden i enlighet med konsumenttjänstlagen. Garantin gäller under garantitiden som är två år från det att godkännande erhållits vid slutbesiktning. Garantibesiktning görs cirka två år efter slutbesiktning. Här noteras och avhjälpas eventuella fel som framträtt under garantitiden.

## BYGGNADSKREDITIV

Byggnadskreditiv är den kredit som utnyttjas för att betala löpande kostnader för byggnationen fram till färdigställandet. Kostnaden för denna ingår i köpeskillingen.

## PANTBREV

Pantbrev krävs av finansierande bank som säkerhet för de lån som köparen behöver. Pantbrev tas ut hos inskrivningsmyndigheten och kostnaden är 2 procent av det belopp pantbrevet lyder på.

## KÖPEBREV OCH LAGFART

Efter erlagd slutlikvid ställer JM AB ut ett köpebrev. Köparen ansöker och bekostar lagfart hos inskrivningsmyndigheten. Lagfartskostnaden för fysisk person är 1,5 procent av det belopp köpebrevet utfärdas på. Motsvarande lagfartskostnad för juridisk person är 4,25 procent.

## FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsskatten är sedan 1 januari 2008 omgjord till en kommunal avgift. För ägarlägenheter blir avgiften högst 0,75 procent av det totala taxeringsvärdet för fastigheten (gällande regler 2020). Ägarlägenheter är dock befriade från fastighetsavgift de första 15 åren enligt gällande regler. Eventuell skatt under värdeåret betalas av JM AB.

## TRYGGHETSPAKET

JM AB erbjuder sedan många år ett trygghetspaket för att göra ditt bostadsköp till en trygg investering. Grunden för trygghetspaketet är det omfattande kvalitetsarbete som JM AB bedriver sedan mer än 20 år tillbaka samt vår miljöpolicy som sätter livsmiljön i centrum. Mer information om vårt trygghetspaket hittar du på [jm.se/trygghetspaket](https://jm.se/trygghetspaket)



LOMMA



# Ägarlägenheter

Ägarlägenheter har funnits som boendeform i Sverige sedan 2009 och är den vanligaste upplåtelseformen utomlands. Enkelt kan man beskriva det som ”radhus på höjden”.

## FRIHET OCH TRYGGHET I BOENDET

Att bo med ägarlägenhet innebär att man äger och har lagfart på en enskild lägenhet i ett flerbostadshus, att jämföra med en bostadsrätt där bostadsrättsföreningen står som fastighetsägare och du som medlem har nyttjanderätt till bostaden.

## ATT KÖPA OCH ÄGA EN ÄGARLÄGENHET

Vid köp av en ägarlägenhet betalar man, precis som vid ett småhusköp, 100 procent av värdet på bostaden. I ett flerbostadshus med ägarlägenheter förekommer inga gemensamma lån. Ägarlägenheten utgör en tredimensionell fastighet som omfattar själva lägenhetsutrymmet inklusive ytskikt inom detta. Ägaren förvaltar och har rätt att självständigt förfoga över fastigheten, till exempel genom att överlåta, pantsätta och hyra ut den.

Köper man däremot en nyproducerad bostadsrätt utgörs en betydande del av det totala priset ett lån hos bostadsrättsföreningen. Räntekostnader och amorteringar för dessa lån inkluderas i den månadsavgift som betalas till bostadsrättsföreningen. En ägarlägenhet kan köpas av juridisk person utan att det påverkar någon annan lägenhetsägare genom exempelvis förändrade skatteregler.

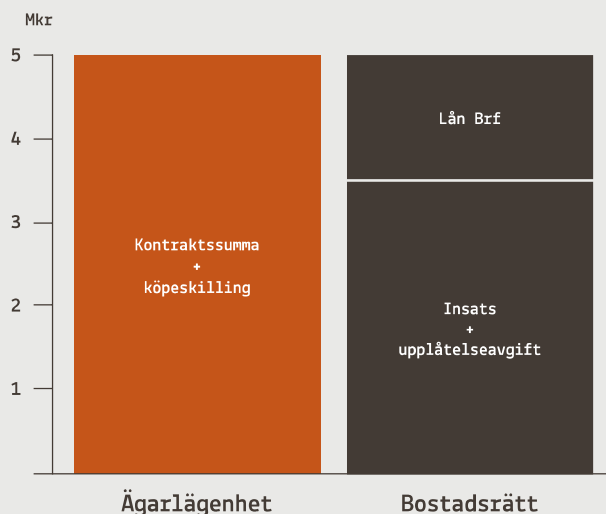
## SAMFÄLLIGHET OCH MÅNADSAVGIFT

Tillsammans med övriga fastighetsägare ansvarar du för förvaltningen av byggnadens gemensamma anläggningar och utrymmen genom en samfällighetsförening. Det gäller trapphus och hissar liksom många av de tekniska installationerna för el-, värme- och ventilation. Även byggnadens stomme, fasader och tak ingår i gemensamhetsanläggningen. Gränsdragningen mellan den enskilda fastigheten och gemensamhetsanläggningen anges av JM och fastställs slutligt av lantmäteriet i samband med fastighetsbildning.

När hela byggnaden står färdig överlämnas gemensamhetsanläggningen till samfälligheten. Alla fastigheter i Flaggspellet Ägarlägenheter kommer att ingå i samfällighetsföreningen och är enligt andelstal betalningsansvariga för drift och skötsel av anläggningarna. En avgift för driften av gemensamhetsanläggningarna betalas månadsvis. Månadsavgiften är inklusive moms. Utöver detta hanteras ekonomin för bostaden enskilt av respektive lägenhetsägare. Fram till dess att gemensamhetsanläggningen är klar och överlämnad betalas avgiften till JM som svarar för all drift och underhåll. Styrelsen för samfällighetsföreningen väljs av medlemmarna i samband med en årsstämma. Initialt utgörs styrelsen av oberoende och sakkunniga styrelseledamöter utsedda av JM.

## JÄMFÖRELSE

### Kostnad

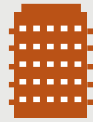






# Upplåtelseformer

## JÄMFÖRELSE



Ägarlägenhet



Bostadsrätt



Småhus (äganderätt)

<b>Får man hyra ut?</b>	Ja	Nej <sup>1</sup>	Ja
<b>Får juridisk person köpa?</b>	Ja	Nej <sup>2</sup>	Ja
<b>Äger man bostaden?</b>	Ja <sup>3</sup>	Nej <sup>4</sup>	Ja
<b>Kan man renovera bostaden fritt?</b>	Ja	Nej <sup>5</sup>	Ja
<b>Skötsel</b>	Förvaltare/ Ägaren	Förvaltare/ Ägaren	Ägaren
<b>Drift</b>	Schablon/ Egen mätning	Schablon/ Egen mätning	Egen mätning
<b>Lagfart</b>	Ja	Nej <sup>6</sup>	Ja
<b>Pantbrev</b>	Ja	Nej <sup>7</sup>	Ja

<sup>1</sup> Uthyrning av en bostadsrätt får endast ske om BRF-styrelsen ger sitt samtycke eller om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Föreningen godkänner normalt andrahandsuthyrning i upp till två år.

<sup>2</sup> Tillstånd av BRF-styrelsen krävs för att juridisk person skall kunna förvärva en bostadsrätt. En konsekvens av att tillåta juridiska personer att förvärva bostäder är att föreningen kan komma att klassificeras som "oäkta" vilket får en negativ inverkan på beskattningen vid försäljning samt uppskov.

<sup>3</sup> Som innehavare av en ägarlägenhet kan din ekonomi inte påverkas av någon annan än dig själv. En ägarlägenhet kan köpas av juridisk person utan att det påverkar någon annan lägenhetsägare genom exempelvis

förändrade skatteregler. Du har friheten att överlåta eller pantsätta din bostad samt fritt hyra ut den utan en föreningsstyrelsens godkännande.

<sup>4</sup> Bostaden upplåts med nyttjanderätt genom medlemskap i bostadsrättsföreningen.

<sup>5</sup> BRF-styrelsens godkännande krävs vid större renoveringar av t ex badrum och kök.

<sup>6</sup> Bostadsrättsföreningen äger och har lagfart på fastigheten.

<sup>7</sup> Pantbrev tas ut av föreningen för dess gemensamma lån. BRF-lägenheterna pantsätts genom notering i föreningens lägenhetsregister.

Mer information om ägarlägenheter finns på: [lantmateriet.se](http://lantmateriet.se) [regeringen.se](http://regeringen.se) [skatteverket.se](http://skatteverket.se)



# JM och hållbarhet

## BOSTADSBYGGANDE MED ANSVAR

Hållbarhet är ett viktigt ledord för oss på JM. Vår målsättning är att du ska bo så bra som möjligt samtidigt som bostaden tär minimalt på planeten. Därför arbetar vi aktivt för att sänka våra utsläpp när vi bygger hus och tänker till i alla steg, från ritbord till färdigt hus. Vi bygger alltid energieffektivt och satsar bland annat på cykelvänliga kvarter, laddplatser för elbilar samt inspirerande och trygga gemensamhetsytor. Våra hus byggs för att kunna stå i minst 100 år och det ska vara enkelt för dig att leva så hållbart som möjligt.

### VÅRT KLIMATMÅL

Den globala uppvärmningen är vår tids största miljö- och säkerhetsfråga. Vi tar ansvar för vår del av de klimatpåverkande utsläppen och jobbar aktivt med att minska dem. Vårt mål är att JM:s klimatpåverkande utsläpp ska vara nära noll år 2030. En stor del av utsläppen sker i själva byggprocessen. Därför strävar vi efter att välja material som producerats med så låg klimatpåverkan som möjligt och arbetar aktivt med att minska fossila utsläpp från transporter och anläggningsmaskiner. Dessutom arbetar varje byggarbetsplats för att ha så lite avfall som möjligt och att sortera det avfall som ändå uppstår.

### LÅG ENERGIANVÄNDNING

Att hushålla med energi är viktigt både för att minska påverkan på klimatet och för att minska driftkostnaderna. JM:s nyproduktion består av lågenergibostäder vilket innebär att kilowattimmarna används effektivt med hjälp av bostadens uppvärmningssystem, energisnåla vitvaror, armaturer och god isolering. Det ger lägre energianvändning för dig. Belysningen i allmänna utrymmen som trapphus och förråd är LED och närvarostyrd, och slås på när någon rör sig i utrymmet. Utomhusbelysningen är styrd av ljusrelä så att den slås på i skymningen och av på morgonkvisten.

### HÅLLBARA MATERIALVAL

JM tillämpar försiktighetsprincipen och tar det säkra före det osäkra. Byggmaterial och kemiska produkter har kontrollerats så att de inte innehåller miljö- eller hälsofarliga kemikalier. Det gäller allt från trä som används i takstolar, byggskivor i parkettgolv till spackel, isolering, färg, lim och fogmassor. JM använder i stor utsträckning beprövade naturmaterial som trä, sten, kakel och klinker.

### HÅLLBART RESANDE

I alla våra flerbostadshus där vi har parkeringsplatser finns laddstationer för elbilar och vi försöker inspirera och underlätta till

alternativa färdmedel än bil när det är möjligt. Vi bygger våra bostäder i kollektivtrafiknära lägen och erbjuder gott om cykel-parkeringar, varav många är under tak.

### KÄLLSORTERING

Varje bostad har ett kök som är inrett för källsortering. I flerbostadshusen finns även miljörum för insamling och sortering av förpackningar, tidningar, batterier och andra materialslag.

### INTELLIGENTA HEM

I JM:s fastigheter finns flera intelligenta installationer, som till exempel väderprognosstyrning av värmesystemet för att optimera energianvändning och skapa ett jämnare inomhusklimat. För dig som vill ta ett ytterligare steg att leva hållbart i vardagen finns möjlighet att göra tillval genom JM:s Intelligenta hem. Här finns teknik och smarta funktioner som till exempel hjälper dig att minska elanvändningen. Det kan vara att släcka hela bostaden eller anslutna apparater med ett enda knapptryck när du går hemifrån.

### GOD INOMHUSMILJÖ

All luft som går in i JM:s bostäder via ventilationssystemen renas med luftrenande filter. Vi strävar efter att bygga bostäder som är tystare än vad svenska byggregler kräver med extra tjocka väggar och bjälklag som ger god isolering mellan lägenheterna. Alla våra bostäder har helt PVC-fria yt- och tätskikt, eftersom forskning visar på ett möjligt samband mellan allergiska besvär hos barn och PVC-plast. Vi avstår även från vissa särskilt allergiframkallande träslag, som till exempel Röd Ceder, Santos palisander, Merbau och Sapele.

### JM'S KLIMAT- OCH HÅLLBARHETSARBETE

Vill du veta mer om vårt klimat- och hållbarhetsarbete eller har du idéer för hur vi kan bli ännu bättre i vårt arbete besök oss på [jm.se/hallbarhet/](https://jm.se/hallbarhet/)





# Så köper du bostad av JM

## ALLA VIKTIGA STEG I PROCESSEN



### 1. VISNING

På jm.se och i annonser får du information om när vi visar våra nya bostäder. På våra visningar kan du se modeller, ritningar och illustrationer som beskriver hur bostäderna kommer att se ut när de är klara.



### 2. BOKNING

När du har hittat den bostad du vill ha kan du skriva ett bokningsavtal. Avtalet innebär att en specifik bostad blir bokad för din räkning. Du betalar en bokningsavgift om 20 000 kr.



### 3. KONTRAKTSKRIVNING

När vi på JM fått in tillräckligt med bokningar för att starta produktionen av huset är det dags att skriva kontrakt, ett så kallat köpe- och entreprenadkontrakt. I samband med kontraktstecknande erläggs en dellikvid om 100 000 kr där eventuell bokningsavgift avräknas. Fyra månader innan tillträdet erläggs en dellikvid om 10% av priset. För juridisk person, se utförlig beskrivning under betalningar i stycket "Kontraktsskrivning" under Försäljning och ekonomi.



### 4. INFORMATIONSMÖTEN

Under tiden du väntar på att din nya bostad ska färdigställas håller vi ett antal olika informationsmöten. På våra möten får du tillfälle att ställa frågor och du får dessutom möjlighet att lära känna dina nya grannar. Vi berättar också kontinuerligt via e-post och brev om hur arbetet med de nya bostäderna fortskrider.



### 5. INREDNINGSVÄL

Du gör dina inredningsval i Inredningsväljaren och om du så önskar kan du få hjälp av våra erfarna Inredningsansvariga med valen i din bostad. De kan ge dig professionella råd om färgsättning, materialval och andra frågor du kan ha.



### 6. KONTROLL & BESIKTNING

När det närmar sig tillträde av den nya bostaden är det dags för inredningssyn och besiktning. Till inredningsvisningen har din inredningsansvarige säkerställt att dina inredningsval stämmer. Vid besiktningen kontrollerar en utomstående besiktningsman att arbetet är fackmannamässigt utfört.



### 7. SLUTBETALNING

Innan du tillträder bostaden är det dags att betala in den resterande delen av köpeskillingen, den s.k. slutlikviden. Vid den här tidpunkten ska du också betala slutfakturan på de eventuella inredningsval du beställt.




















### 8. TILLTRÄDE

Senast fyra månader före tillträdet får du besked om ett definitivt tillträdesdatum. På tillträdesdagen bekräftar du att slutbetalningen är gjord. Vi träffas för att lämna över nycklarna och den nya bostaden till dig.



# Symbolförklaring

BH x,x	BRÖSTNINGSHÖJD, ANGES I METER
	DUSCHVÄGGAR
	TORKSTÄLLNING
	KYL / FRYS
	MIKRO I VÄGGSKÅP
U	UGN UNDER SPISHÄLL
	SPISHÄLL
	DISKMASKIN
	TVÄTT / TORK, KOMBIMASKIN
	GARDEROB
	SKJUTDÖRRSGARDEROB
	LINNEBACKAR
	STÄDINREDNING
	LINNESKÅP
	GARDEROBSNREDNING
	FÖRSTÄRKNING FÖR VÄGGHÄNGD TV
	EL- / IT-CENTRAL
	FÖRDELARSKÅP
SR	STUPRÖR
VUK	VATTENUTKASTARE
	INKLÄDNAD I TAK



# Ordlista

<b>Andelstal</b>	Anger hur stor andel en fastighet har i en gemensamhetsanläggning eller annan samfällighet. Andelstalet brukar uttryckas i procent eller som ett bråktal (t ex 1/50). I en gemensamhetsanläggning fördelas kostnaderna för utförande och drift av anläggningen efter de deltagande fastigheternas andelstal.
<b>Bjälklag</b>	Horisontellt bärande konstruktion mellan våningsplan.
<b>Bröstningshöjd</b>	Avstånd mellan golv och fönstrets underkant.
<b>Bostadsarea (BOA)</b>	Summan av arean för utrymmen helt eller delvis inrättade för boende, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida och vars golv ligger ovan mark eller delvis under mark.
<b>Biarea (BIA)</b>	Area inom bostad vid våning helt eller delvis under mark som ej är boarea.
<b>Bruttoarea (BTA)</b>	Summan av arean av samtliga våningar, mätt vid omslutande ytterväggars utsida.
<b>Byggherre</b>	Byggherre i plan- och bygglagens mening är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings-, eller markarbeten.
<b>Bygg- och eländringar</b>	Förändring av planlösning, elinstallationer eller liknande, vilket innebär att en ny ritning måste uppföras.
<b>Byggnadskreditiv (ÄR)</b>	Tillfälligt lån som utställs av din bank under byggtiden. Särskild byggkreditränta utgår under byggnadstiden.
<b>Dagvatten</b>	Tillfälligt förekommande, avrinnande regn eller smältvatten från till exempel tak eller asfaltskytor.
<b>Detaljplan</b>	Reglerar hur mark- och vattenområden får användas, vilka byggnader eller anläggningar som får finnas och storleken på dessa.
<b>Efterbesiktning</b>	Efterbesiktning sker innan tillträdet och kontrollerar att de eventuella fel och brister som noterats vid slutbesiktningen har åtgärdats.
<b>Femledarsystem</b>	Minimerar exponeringen för elektriska och magnetiska fält i fastigheten.
<b>Frånluft</b>	Den luft som förs bort från ett rum.
<b>FSC-märkt</b>	FSC är en oberoende certifiering som verkar för ett miljöanpassat, socialt ansvarstagande och ekonomiskt livskraftigt bruk av världens skogar.
<b>FTX-system</b>	Ventilationssystem med både frånlufts- och tilluftsfläktar samt värmeväxlare som återvinner värmeenergin ur frånluften.
<b>Fuktsäkring</b>	Genom olika skyddsåtgärder minimeras risken för fuktrelaterade problem. Fuktsäkring finns i diskbänkskåp och under diskmaskin, kyl och frys samt i badrum.
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Anläggningar såsom gata, parkeringar, grönytor, belysningar etc. vilka ägs gemensamt av flera fastighetsägare.
<b>Garantitid</b>	Garantitiden löper under en tvåårsperiod från godkänd slutbesiktning. Under denna tid har du rätt att få eventuella funktionsfel åtgärdade.
<b>Induktionshäll</b>	Spishäll där värmen alstras av magnetiska fält som anpassar sig efter kokkärlets storlek, vilket innebär att endast botten på kokkärlet värms. Kräver kokkäril med ferromagnetisk botten.
<b>Klimatskärm</b>	De yttre byggnadsdelarna av ett hus, som ytterväggar, grund, tak, ytterdörrar och fönster.
<b>Kontrollansvarig</b>	Certifierad och oberoende person som tillser att gällande bygglagstiftning följs, deltar i byggsamråd och närvarar vid kontroller och besiktningar.
<b>Lagfart</b>	Bevis på att du äger lägenheten.
<b>Ljudklass</b>	Angivelse av i vilken utsträckning t ex dörrar och fönster skyddar mot störande ljud i enlighet med testresultat utförda på provningsinstitut.
<b>Lågenergihus</b>	Hus som väsentligen underskriver myndigheternas gällande krav för energibehov, genom bland annat bättre isolerade väggar, energieffektiva fönster, individuell varmvattenmätning och värmeåtervinning som standard.
<b>Miljövarudatabas</b>	Databas med byggprodukter som miljöklassificerats. Används för att kontrollera att de material som används inte innehåller farliga ämnen eller på annat sätt är onödigt miljöbelastande.
<b>Nyttjanderätt</b>	Rätten för en person att bruka annans egendom, särskilt fast egendom.



<b>Pantbrev</b>	Ett pantbrev är ett dokument som används som säkerhet för lån i fastigheter. Pantbrevet utfärdas som bevis för att en inteckning av en fastighet har gjorts hos Lantmäteriets fastighetsinskrivning. Pantbrevet är en säkerhet för långivaren att få tillbaka lånat belopp om låntagaren ej kan betala skulden.
<b>Radiatorer</b>	Värmeelement för att värma upp inomhusluft.
<b>Samfällighet</b>	Förvaltar gemensamhetsanläggningar såsom garage, ev. grönytor, belysningar etc. vilka ägs av en gemensamhetsförening bestående av flera fastighetsägare.
<b>Samfällighetsavgift</b>	Avgift för skötsel av gemensamma anläggningar.
<b>Sektionsritning</b>	Tvårsnitt av byggnad eller del av byggnad.
<b>Situationsplan</b>	Tomtkarta som redovisar byggnadens storlek och placering samt avstånd till tomtgränser, infart med mera.
<b>Slutbesiktning</b>	En utomstående besiktningsman besiktar den färdigställda lägenheten.
<b>Stegljudsisolering</b>	Används för att minska ljudet från steg.
<b>Säkerhetsdörr</b>	Med en säkerhetsdörr uppnår man en tryggare bostad.
<b>Terrass</b>	En plan vistelseyta anlagd ovanpå del av byggnad.
<b>Tilluft</b>	Den luft som tillförs ett rum.
<b>Tilluftsdon</b>	Reglerar tilluftluftflödet till ett utrymme. Donet är vanligen monterat i tak eller mellan vägg och radiator.
<b>U-värde</b>	Förmågan att överföra värme från ett utrymme till ett annat. En yttervägg eller ett fönster ska isolera så bra som möjligt och bör därför ha ett lågt U-värde.
<b>Vattenburna uppvärmningssystem</b>	Fjärrvärme kombinerad med frånluftsvärmepump, fjärrvärme kombinerad med FTX alternativt bergvärme kombinerad med frånluft.
<b>Värmestammar</b>	Förser lägenhetens radiatorer med värmevatten.
<b>Ånggenomgångsmotstånd</b>	Beskriver hur väl tätskiktet i t.ex. en yttervägg hindrar vattenånga från att tränga igenom.



## Varför ska du köpa din framtida bostad från JM?

När du väljer att köpa en bostad från JM fattar du samma beslut som tiotusentals gjort före dig. Sedan 1945 har vi lämnat över nycklarna till människor som sen klivit över tröskeln till sitt sprillans nya hem där ingen annan sovit, lagat mat eller ätit sommarfrukost på balkongen.

Vår långa erfarenhet har gjort oss till experter på vad som gör en bostad till ett hem. Vi vet hur viktigt det är med en genomtänkt inredning där allt är lika praktiskt och hållbart som det är vackert. Vi vet också att närområdet är minst lika avgörande. Närhet till förskolor, kommunikationer, natur och vatten är lika intressant som hur planlösningen ser ut.

De hus vi bygger idag ska stå i minst 100 år. Hållbarhet har alltid varit grundläggande för oss. I våra hus skrivs historia.  
På vilken våning börjar din?

